



2T

Resultados 2020

Conferencia Telefónica

Viernes, 24 de julio 2020
9:00 a.m. (hora de México)
10:00 a.m. (ET)

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del 24 de julio y hasta el 7 de agosto, 2020 marcando:

Para participar en la conferencia, favor de marcar al:

Estados Unidos, sin costo: **+1-877-705-6003**
Internacional: **+1-201-493-6725**
México, sin costo: **01 800-522-0034**

Estados Unidos, sin costo: **+1-844-512-2921**
Internacional: **+1-412-317-6671**
Código: **13705579**

Juan Sotttil
CFO
+52 55 5950-0070 ext. 133
jsotttil@vesta.com.mx

Fernanda Bettinger
IRO
+52 55 5950-0070 ext. 163
mfbettinger@vesta.com.mx
investor.relations@vesta.com.mx

Barbara Cano
InspIR Group
+1 (646) 452-2334
barbara@inspirgroup.com

Ciudad de México, el 23 de julio 2020 – Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” o “Compañía”) (BMV: Vesta) uno de los líderes en bienes raíces industriales y centros de distribución en México, anuncia sus resultados al cierre del segundo trimestre, terminado el 30 de junio 2020. Todos los datos contables incluidos en este reporte están expresados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y están presentados en dólares americanos, a menos que se especifique lo contrario.

Datos relevantes

- Los resultados del segundo trimestre de Vesta estuvieron en línea con las expectativas anunciadas previamente, sin embargo, dado el rango inusualmente amplio de resultados potenciales debido a la perspectiva volátil e incierta relacionada con COVID-19, la compañía ha decidido ajustar la guía de ingresos para el año completo 2020. Basado en el ajuste de guía, se espera que los ingresos para el año completo incrementen en un rango entre 1 a 2%, con márgenes NOI y EBITDA de 92% y 83%, respectivamente.
- Vesta fue incluida en el índice S&P/ BMV IPC y el índice S&P/ BMV Total Mexico ESG
- Al cierre del 30 de junio de 2020, Vesta firmó 42 acuerdos de diferimiento de rentas con inquilinos seleccionados por aproximadamente US\$ 4.0 millones o 3% del ingreso anual total de Vesta, el cual será recaudado principalmente entre agosto y diciembre.
- Las recolecciones de renta del segundo trimestre de 2020 de Vesta alcanzaron el 95%, 90% y 90% durante abril, mayo y junio, respectivamente. Las rentas de abril a junio habrían alcanzado el 100%, 100%, 90%, respectivamente, excluyendo los diferimientos.
- La actividad de arrendamiento para el segundo trimestre de 2020 superó las expectativas, alcanzando aproximadamente 1.5 millones de pies cuadrados, con 32,115 m² (345,681 ft²) en nuevos contratos, con clientes actuales y nuevos; y 105,226 m² (1,132,642 ft²) en renovaciones de contrato. Esto llevó los vencimientos a 2.6% y 7.0%, para 2020 y 2021, respectivamente.
- Durante el trimestre, Vesta firmó dos nuevos proyectos de expansión con clientes actuales en la región de Bajío y Centro, por 12,578 m² (135,390 ft²) con una inversión total de alrededor de US\$ 6 millones. Por lo tanto, el portafolio en desarrollo de Vesta en el 2T20 totalizó 143,114 m² (1,540,467 ft²) con una inversión total esperada de US\$ 81.7 millones. El rendimiento promedio ponderado esperado del costo es de 10.6% para los proyectos en desarrollo del 2T20.
- De acuerdo con los objetivos de la estrategia Nivel 3 de Vesta, el NAV del 2T20 por acción aumentó 4% a US\$ 2.36, de US\$ 2.27 en el 2T19, mientras que el FFO antes de impuestos aumentó 12% año contra año, de US\$ 0.0321 en el 2T19 a US\$ 0.0358 al final del 2T20.
- Los ingresos aumentaron 2% durante el 2T20 a US\$ 36.65 millones, de US\$ 35.94 millones en el 2T19, mientras que los márgenes de NOI y EBITDA alcanzaron 92.9% y 83.7%, respectivamente.
- Durante el trimestre, Fitch Ratings mantuvo la calificación BBB- de Vesta con una visión estable.
- La Compañía retiró los US\$ 40 millones restantes de su línea de crédito revolviente a tres años de US\$ 125 millones. El efectivo total al final del 2T20 alcanzó los US \$ 144.6 millones.

Indicadores Financieros (millones)	6 meses					
	2T20	2T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Ingresos por arrendamiento	36.65	35.94	2.0	74.37	72.23	3.0
NOI	34.06	34.25	-0.6	69.50	69.20	0.4
<i>Margen NOI %</i>	92.9%	95.3%		93.5%	95.8%	
UAFIDA	30.68	30.26	1.4	62.15	61.55	1.0
<i>Margen UAFIDA %</i>	83.7%	84.2%		83.6%	85.2%	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	0.0537	0.0509	5.4	0.1078	0.1036	4.1
Utilidad Integral Consolidada	9.37	51.41	na	(16.53)	71.51	na
FFO Antes de Impuestos	20.49	19.05	7.5	42.69	40.53	5.3
<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	0.0358	0.0321	11.8	0.0741	0.0682	8.6
FFO	17.28	6.78	154.9	37.62	17.09	120.1
<i>FFO Por Acción</i>	0.0302	0.0114	165.0	0.0653	0.0288	127.0
UPA	0.0164	0.0865	na	(0.0287)	0.1203	na
Acciones (promedio)	571.58	594.38	(3.8)	576.38	594.39	-3.0

- Los ingresos por rentas incrementaron 2.0% a US\$ 36.65 millones en el 2T20 de US\$ 35.94 millones en el 2T19. Esto se debe principalmente a nuevos contratos que generaron rentas durante el segundo trimestre de 2020.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) disminuyó 0.6% a US\$ 34.06 millones en el 2T20 comparado con US\$ 34.25 millones en el mismo periodo del año anterior. El margen NOI fue de 92.9% en el segundo trimestre de 2020, un decremento de 237 puntos base por un incremento en costos relacionados con las propiedades que generaron ingreso, resultado de un incremento en la provisión para cuentas por cobrar.
- La UAFIDA incrementó 1.4% a US\$ 30.68 millones en 2T20, comparado con los US\$ 30.26 millones en el segundo trimestre de 2019. El margen de UAFIDA fue de 83.7% en el 2T20, un decremento de 49 puntos base, debido a una utilidad bruta menor, sin embargo, los gastos de administración durante el trimestre disminuyeron 13.8% como resultado de la revisión y ajuste de presupuesto para reducir gastos durante el remanente del año.
- Los fondos de operación antes de impuestos (“FFO antes de impuestos”) para el 2T20 aumentaron 7.5%, a US\$ 20.49 millones de US\$ 19.05 millones en el mismo periodo de 2019. El FFO por acción antes de impuestos es de US\$ 0.0358 en 2T20, comparado con US\$ 0.0321 en 2T19, un incremento de 11.8%. FFO después de impuestos fue US\$ 17.28 millones en el 2T20, comparado con US\$ 6.78 millones durante 2T19. El incremento se debe a menores impuestos corrientes resultado de la depreciación del peso.
- La ganancia consolidada para el 2T20 fue de US\$9.37 millones, contra una ganancia de US\$ 51.41 millones en el mismo periodo del 2019. Esto se debió principalmente a la venta del portafolio y mayor revaluación en las propiedades de inversión en el segundo trimestre de 2019.
- Al cierre del 30 de junio 2020, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.04 billones, un incremento de 2.3% respecto a los US\$ 1.99 billones al 31 de diciembre de 2019.

Comentarios del Director General

Vigilancia, agilidad y adaptabilidad son las ventajas competitivas de Vesta: desafíos se convierten en oportunidades

La economía mundial sigue bajo una tensión extraordinaria debido a COVID-19, los líderes mundiales han luchado por encontrar soluciones a un problema que cambia constantemente, y hasta la fecha no han podido identificar la solución. La guerra contra COVID-19 es diferente a otras guerras en el sentido que el enemigo es invisible e inhumano, sin ejércitos, generales o hardware mortal, y aún más siniestro por ser microscópico. Sin embargo, en términos de sus consecuencias económicas, la lucha global contra el coronavirus se parece a guerras anteriores en algunos aspectos, pero no en todos. A medida que los países abordan los efectos paralizantes de la pandemia, la historia puede proporcionar pistas útiles sobre qué esperar a continuación, particularmente en términos de ganadores y perdedores potenciales. Muchas empresas se han derrumbado, mientras que otras han demostrado resiliencia y se han adaptado rápidamente a las mega tendencias en el entorno de hoy. Para superar la incertidumbre, el panorama actual requiere un elemento de reinención. Esto presenta una oportunidad para aquellas empresas capaces de evolucionar. El Marco de las Naciones Unidas para la respuesta socioeconómica inmediata a la crisis de COVID 19 advierte que "La pandemia de COVID-19 es mucho más que una crisis de salud: está afectando a las sociedades y las economías en su núcleo", seguimos viendo un aumento diario en casos, y no estamos en la etapa final; solo "la próxima" etapa, que permanecerá durante futuro previsible.

Las empresas deben sortear los desafíos financieros y operativos del coronavirus mientras abordan rápidamente los obstáculos internos y externos. A pesar de estos contratiempos, Vesta ha mantenido con éxito la ejecución disciplinada de nuestra estrategia Nivel 3; adaptarnos rápidamente al entorno actual, nuestra capacidad de proporcionar alivio temporal a los clientes, respaldado por nuestras sólidas relaciones con los clientes y nuestro profundo conocimiento del mercado, nos ha permitido identificar de manera rápida y oportunista las tendencias emergentes y aprovechar nuevas oportunidades de negocio. Esto contribuyó a obtener mejores resultados de lo esperado para este trimestre, ya que construimos sobre nuestra sólida reputación de "observar, orientar, decidir y actuar".

En México, la actividad económica se ha reanudado parcialmente, incluidas las operaciones de las empresas globales. Si bien la actividad de los inquilinos se contrajo en un 50% durante el pico de la pandemia a fines de abril, a partir de julio, nuestros clientes han reiniciado por completo la mayoría de las actividades críticas para el negocio. En cuanto a las recolecciones de renta, el 95% se recaudó en abril y el 90% en mayo y junio. Excluyendo los aplazamientos, las rentas habrían sido del 100%, 100%, 90%, respectivamente, para cada uno de estos meses.

Las relaciones cercanas y duraderas de Vesta son el sello distintivo de nuestra empresa. Creando rápidamente soluciones constructivas para aquellas empresas seleccionadas que solicitaron aplazamientos de pago. Solo los inquilinos que cumplieron con criterios estrictos calificaron para estos diferimientos. Como siempre, nos centramos en el crecimiento a largo plazo de Vesta y consideramos estos acuerdos como inversiones en importantes relaciones con los clientes y, en última instancia, en el futuro de Vesta. En total, llegamos a 42 acuerdos que representan aproximadamente US \$ 4.0 millones, o el 3%, de los ingresos anuales diferidos, que se recaudarán principalmente durante la segunda mitad del año. Si bien creemos que la mayoría de los diferimientos se han finalizado, seguimos cerca de los inquilinos afectados por el entorno actual y mantenemos nuestro enfoque disciplinado para identificar soluciones mutuamente beneficiosas.

Al igual que a principios de año, hemos mantenido nuestro enfoque prudente, defensivo y conservador ante las consecuencias económicas que surgen de la pandemia. Nuestras áreas centrales de enfoque no han cambiado: 1) El desarrollo de nuevos edificios especulativos permanece suspendido, con un fuerte énfasis en las actividades de gestión de activos; 2) El flujo de caja y el balance general de Vesta siguen siendo un punto focal. Tras una revisión y ajuste de nuestro presupuesto 2020, logramos una reducción del 13.8% en los gastos administrativos del segundo trimestre. Además, retiramos los US \$ 40 millones restantes de nuestra existente línea revolviente, cerrando el trimestre con US \$ 144.6 millones en caja; 3) La salud y la seguridad de los empleados, clientes y proveedores siguen siendo el centro de nuestra atención, implementando rápidamente protocolos y medidas recomendados por la Organización Mundial de la Salud y las autoridades

locales mexicanas, incluidos procedimientos mejorados de limpieza y desinfección en los parques de Vesta y nuestros pocos sitios de construcción restantes.

Aunque sigue siendo difícil predecir las condiciones del mercado en cada región donde opera Vesta, los fundamentos del mercado demuestran resiliencia. La actividad de arrendamiento del segundo trimestre superó nuestras expectativas, alcanzando 1.5 millones de pies cuadrados, de los cuales 346 mil pies cuadrados fueron nuevos contratos y 1.1 millones de pies cuadrados fueron renovaciones, lo que llevó los vencimientos a 2.6% y 7.0% para 2020 y 2021, respectivamente. Durante el trimestre, firmamos dos contratos de expansión con clientes actuales, lo que ilustra la efectividad de las estrechas relaciones que mantenemos con nuestros inquilinos.

Las métricas financieras clave del trimestre continúan reflejando la resiliencia del portafolio de Vesta, con ingresos que aumentan un 2% año con año US \$ 36.7 millones, mientras que nuestros márgenes de NOI y EBITDA fueron del 93% y 84%, respectivamente. El FFO antes de impuestos aumentó un 7.5% a US\$ 20.5 millones y un 12% por acción a US \$ 0.036. El NAV de Vesta por acción aumentó 4% año tras año, alcanzando US\$ 2.36 en el segundo trimestre. La sólida situación financiera de nuestra empresa también nos permitió mantener una calificación BBB- (visión estable), que fue asignada por Fitch Ratings en julio.

El programa ESG 2020 de Vesta se está actualizando para garantizar que sus once proyectos para el año sigan siendo viables y ejecutables, dada la "nueva normalidad" de hoy. También agregamos 11 nuevos proyectos ESG directamente asociados con el apoyo a aquellos particularmente vulnerables a los efectos de COVID-19 dentro de las comunidades que rodean los desarrollos de Vesta. Quisiera agradecer a los miembros del consejo y empleados de Vesta que hicieron contribuciones voluntarias para ayudar a apoyar nuestras iniciativas ESG. Es importante tener en cuenta que este y otros elementos sociales que conforman nuestro programa general de ESG contribuyeron a la inclusión de Vesta en el índice S&P/BMV Total Mexico ESG. Nuestra empresa ocupó el puesto 12 entre las otras 29 empresas mexicanas de todos los sectores que se convirtieron en componentes de este nuevo índice de sustentabilidad reconocido mundialmente, además de cumplir con rigurosos estándares ambientales y de gobierno corporativo.

Aunque el impacto final de COVID-19 en México y sus socios comerciales clave sigue siendo desconocido, nuestro análisis de las tendencias actuales muestra una serie de desarrollos a nivel macro que se alinean a nuestra estrategia Nivel 3 a largo plazo. Estos incluyen la creciente rivalidad comercial entre Estados Unidos y China; el "*near-shoring*" y "*next-shoring*" como nuevas estrategias para los fabricantes que buscan mitigar los riesgos relacionados con esta fricción; y la aprobación trilateral del T-MEC, que ha eliminado muchas incertidumbres que habían rodeado las negociaciones. La dinámica resultante tiene el potencial de impulsar un renacimiento de la manufactura en la región de América del Norte, donde México sigue siendo una ubicación estratégica para las compañías globales, debido a sus costos altamente competitivos, ventajas logísticas y de recursos humanos.

La vigilancia y la preparación de Vesta son fundamentales para el resto de 2020 y más allá, para enfrentar el entorno operativo actual, para identificar oportunidades para México en general y para Vesta en particular, y para continuar atrayendo a algunas de las compañías más importantes del mundo a nuestros parques y edificios de alta calidad.

Me gustaría concluir felicitando la excelencia continua de los empleados de Vesta, cuyo compromiso y dedicación inquebrantables garantizarán nuestro éxito continuo.

Gracias por su continuo apoyo.

Lorenzo D Berho
CEO

Resumen financiero del segundo trimestre

Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard (“IAS”) 34 Reportes Financieros Intermedios. Los estados financieros consolidados anuales de Vesta han sido preparados de acuerdo con las Normas Financieras Internacionales (sus siglas en inglés “IFRS”) emitidas por el IASB.

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del segundo trimestre de 2020 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T20	2T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	36.65	35.94	2.0	74.37	72.23	3.0
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.88)	(1.78)	61.4	(5.39)	(3.34)	61.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.59)	(1.69)	53.3	(4.87)	(3.03)	60.7
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.29)	(0.09)	207.4	(0.53)	(0.31)	67.5
Utilidad bruta	33.78	34.16	(1.1)	68.97	68.89	0.1
Ingreso Neto Operativo	34.06	34.25	(0.6)	69.50	69.20	0.4

Los ingresos al 2T20 por arrendamiento incrementaron 2.0% a US\$ 36.65 millones comparados con US\$ 35.94 millones al cierre del segundo trimestre de 2019. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 0.71 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 2.07 millones, o 5.8%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el segundo trimestre del 2019 y se rentaron en el segundo trimestre de 2020; [ii] US\$ 0.81 millones o un incremento de 2.3% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; y [iii] un incremento de US\$ 0.10 millones por la administración del portafolio vendido.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 0.78 millones, o 2.2%, derivado de la venta de propiedades realizadas durante el año pasado; [ii] una disminución de US\$ 0.73 millones en el ingreso derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos; [iii] una disminución de US\$ 0.54 millones, o 1.5%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 2T20; [iv] una disminución de US\$ 0.11 millones, o 0.3%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 2T20 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes; y [v] una disminución de US\$ 0.11 millones, o 0.3% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta.

86.4% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América (“CPI”), el cual incrementó de 84.7% en el segundo trimestre de 2019. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”).

Costos de operación de las propiedades de inversión

Los costos de operación totales en el 2T20 fueron de US\$ 2.88 millones comparado con US\$ 1.78 millones en el 2T19, lo que representa un incremento de US\$ 1.09 millones, o de 61.4% proveniente tanto como de las propiedades ocupadas como las vacantes.

Durante el segundo trimestre del 2020 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 2.59 millones, mientras que en el mismo periodo del 2019 ascendió a US\$ 1.69 millones. El incremento se atribuye principalmente un incremento en la provisión de cuentas incobrables, que al 30 de junio de 2020 asciende a US\$ 2.90 millones.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 2T20 aumentaron a US\$ 0.29 millones comparado con US\$ 0.09 del mismo periodo de 2019. Este incremento se explica por un incremento en otros costos de propiedades que incremento por los edificios vacantes del segundo trimestre, la administración de las propiedades vendidas en 2019 y las cuotas de mantenimiento de las reservas de tierra; así como, un incremento en los impuestos de las propiedades resultado de mayores reservas de tierra.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo disminuyó 0.6% a US\$ 34.06 millones en el segundo trimestre mientras el margen de NOI decreció 237 puntos base a 92.9% a causa de mayores costos relacionados a propiedades que generaron ingreso.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T20	2T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Gastos de administración	(3.96)	(4.60)	(13.8)	(8.63)	(8.73)	(1.1)
Plan de compensación a largo plazo	(0.87)	(0.70)	23.4	(1.81)	(1.40)	29.6
Depreciación	(0.30)	(0.34)	(11.1)	(0.79)	(0.65)	22.0
UAFIDA	30.68	30.26	1.4	62.15	61.55	1.0

Los gastos de administración del 2T20 fueron de US\$ 3.96 millones comparados con los US\$ 4.60 millones del segundo trimestre del 2019, lo que representa una disminución de 13.8%. Esta disminución se atribuye como resultado de la revisión y ajustes del del presupuesto para reducir gastos por el remanente del año.

En el segundo trimestre de 2020 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 0.87 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 16 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del segundo trimestre de 2020 fueron de US\$ 0.30 millones comparados con US\$ 0.34 millones del segundo trimestre de 2019 a causa de la depreciación de oficinas y equipo de oficina, así como la amortización de sistemas operativos utilizados por la Compañía.

UAFIDA

La UAFIDA incrementó 1.4% a US\$ 30.68 millones en 2T20, de US\$ 30.26 millones en 2T19, mientras que el margen UAFIDA disminuyó 49 puntos base a 83.7%, comparado al mismo periodo del año pasado de 84.2%. El decremento se debe a menor utilidad bruta, ya que los gastos administrativos disminuyeron durante el trimestre.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T20	2T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.20	0.02	na	0.21	0.04	na
Otros ingresos	0.10	0.00	na	0.18	(0.00)	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(10.19)	(11.21)	(9.1)	(19.46)	(21.02)	(7.4)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1.73	0.69	na	(7.37)	1.93	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	16.02	na	0.00	16.02	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	14.28	32.44	(56.0)	28.18	44.40	(36.5)
Total, otros (gastos) ingresos	6.13	37.96	na	1.74	41.36	(95.8)

Otros ingresos y gastos al cierre del segundo trimestre de 2020 resultaron en un ingreso de US\$ 6.13 millones comparado con una ganancia de US\$ 37.96 millones al cierre del segundo trimestre del 2019. El decremento se atribuye principalmente a menores ganancias de revaluación de propiedades, así como la venta de propiedades durante el 2T19.

Los ingresos por intereses incrementaron a US\$ 0.20 millones en el segundo trimestre de 2020, debido al incremento de la caja que generó mayores intereses.

Otros ingresos incrementaron a US\$ 0.10 millones en el 2T20, debió al resultado neto entre los productos financieros obtenidos por la Compañía y las comisiones bancarias.

Los gastos por intereses disminuyeron a US\$ 10.19 millones, al cierre del segundo trimestre de 2020 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Esta disminución refleja mejores condiciones en el balance de la deuda.

La ganancia cambiaria durante el segundo trimestre de 2020 fue de US\$ 1.73 millones comparada con una ganancia del segundo trimestre del 2019 de US\$ 0.69 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano, del trimestre actual contra el 1T19. Dado la apreciación del peso en los mercados globales durante 2T20, dicha subsidiaria con ingresos denominados en pesos tendrá un ingreso mayor en dólares.

La valuación de nuestras propiedades en el 2T20 resultó en una ganancia de US\$ 14.28 millones comparado con ganancia de US\$ 32.44 millones en el 2T19. Dicho decremento es el resultado

de las tasas de descuento utilizadas en la valuación, el tipo de cambio y el impacto generado por la situación actual.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T20	2T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	35.64	67.18	(46.9)	61.29	100.86	(39.2)
Impuestos a la utilidad	(16.58)	(17.84)	(7.1)	(66.61)	(29.81)	123.5
Impuesto Causado	(3.21)	(12.27)	na	(5.07)	(23.44)	na
Impuesto Diferido	(13.36)	(5.57)	na	(61.55)	(6.37)	866.4
Utilidad del periodo	19.07	49.33	na	(5.32)	71.06	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(0.48)	(1.01)	na	(3.38)	(1.67)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(9.22)	3.08	na	(7.82)	2.13	na
Utilidad integral consolidada del periodo	9.37	51.41	na	(16.53)	71.51	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del segundo trimestre de 2020 fue de US\$ 35.64 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 67.18 millones del segundo trimestre de 2019.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 16.58 millones al cierre del segundo trimestre de 2020 comparado con un gasto de US\$ 17.84 millones al cierre del segundo trimestre de 2019. El impuesto corriente del 2T20 alcanzó US\$ 3.21 millones, comparado con un gasto de US\$ 12.27 millones del 2T19. Este decremento en el impuesto corriente del 2T20 se debe a la depreciación del peso lo que genero un impuesto por efectos cambiarios positivo.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del segundo trimestre del 2020 y del 2019; [ii] del impacto de la inflación en la base de impuestos de estos activos fiscales, de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y [iii] a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

Utilidad (Pérdida) del periodo

La ganancia de la Compañía por el segundo trimestre 2020 fue de US\$ 19.07 millones, comparado con una ganancia de US\$ 49.33 millones en el 2T19.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del segundo trimestre del 2020, registramos una ganancia integral de US\$ 9.37 millones comparada con una ganancia de US\$ 51.41 millones al cierre del 2T19, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente disminuida por US\$ 0.48 millones resultado de la pérdida en instrumentos derivados financieros y por una pérdida de US\$ 9.22 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	6 meses					
	2T20	2T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	9.37	51.41	(81.8)	(16.53)	71.51	na
Ajustes						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	9.22	(3.08)	(399.4)	7.82	(2.13)	(468.1)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(14.28)	(32.44)	na	(28.18)	0.00	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	(16.02)	na	0.00	0.00	na
Plan de compensación a largo plazo	0.87	0.70	23.4	1.81	1.40	29.6
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(1.73)	(0.69)	151.1	7.37	(1.93)	na
Depreciación	0.30	0.34	na	0.79	0.65	22.0
Otros ingresos	(0.10)	0.00	na	(0.18)	0.00	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.48	1.01	na	3.38	1.67	na
Ingreso por intereses	(0.20)	(0.02)	1139.6	(0.21)	(0.04)	na
Impuestos a la utilidad	16.58	17.84	na	66.61	29.81	na
FFO antes de impuestos	20.49	19.05	7.5	42.69	40.53	5.3
FFO antes de impuestos por acción	0.0358	0.0321	11.8	0.0741	0.0682	8.6099
Impuesto Causado	(3.21)	(12.27)	(73.82)	(5.1)	(23.44)	na
FFO Atribuible	17.28	6.78	154.87	37.6	17.09	120.13
FFO por acción	0.0302	0.0114	165.0	0.0653	0.0288	127.0125

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 2T20 totalizaron US\$ 17.28 millones, o US\$ 0.0302 por acción, en comparación con US\$ 6.78 millones, o \$ 0.0114 por acción con el 2T19.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizo US\$ 20.49 millones durante 2T20 un incremento de 7.5% comparado con US\$ 19.05 millones en 2T19.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 3.21 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa una ganancia de US\$ 2.19 millones, mientras que la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 5.40 millones.

Impuesto a la Utilidad	1T19	2T19
Impuesto operativo	(2.03)	(5.40)
Impuesto por efectos cambiario	0.18	2.19
Impuesto a la utilidad total	(1.85)	(3.21)
FFO Ajustado	20.14	15.09
FFO Ajustado por acción	0.0347	0.0264

Impuesto a la Utilidad	3M19	6M19
Impuesto operativo	(2.03)	(7.43)
Impuesto por efectos cambiario	0.18	2.37
Impuesto a la utilidad total	(1.85)	(5.07)
FFO Ajustado	20.14	35.23
FFO Ajustado por acción	0.0347	0.0611

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en la región Norte, Bajío y Centro. Las inversiones totales del trimestre ascendieron a US\$ 21.64 millones.

Deuda

Al 30 de junio 2020, el saldo de la deuda fue de US\$ 839.61 millones, de los cuales US\$ 0.82 está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 838.79 está relacionado a deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa un poco menos del 50% de la deuda total, y está garantizada por algunas de las propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados derivados. Al cierre del 2T20, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 85% de su tasa de interés es fija.

Portafolio Estabilizado

Con el fin de mejorar la transparencia y poder ser comparables con la industria, Vesta agrega una nueva métrica operativa del portafolio. Vesta reportará la ocupación del portafolio desde la visión “Mismas tiendas” y “Portafolio estabilizado”. Vesta continuará reportando la ocupación del “Portafolio Total” con fines de consistencia. La dirección ejecutiva cree que las nuevas métricas serán un gran indicador del desempeño del portafolio de la empresa. La intención es que las nuevas medidas reflejen las prácticas de mercado de NAREIT.

Bajo la definición del cálculo del “Portafolio estabilizado”, se incluirán las propiedades que cumplan primero cualquiera de las siguientes condiciones: propiedades ocupadas al 80% al menos o propiedades entregadas por lo menos desde hace un año.

Región	2T19		Crecimiento SF SF	2T20	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,494,060	23.6%	154	6,494,214	21.9%
Bajío	13,017,153	47.3%	1,195,078	14,212,231	48.0%
Baja California	4,881,928	17.7%	488,563	5,370,491	18.1%
Juarez	3,133,923	11.4%	426,353	3,560,276	12.0%
Total	27,527,064	100%	2,110,147	29,637,211	100%

Región	2T19		2T20	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,034,831	92.9%	6,048,144	93.1%
Bajío	12,648,111	97.2%	12,917,090	90.9%
Baja California	4,828,742	98.9%	5,309,124	98.9%
Juarez	3,126,547	99.8%	3,552,900	99.8%
Total	26,638,232	96.8%	27,827,259	93.9%

Portafolio Mismas Tiendas

Vesta ha actualizado la definición de ocupación de mismas tiendas. La intención de la actualización es reflejar las prácticas comunes en el mercado y ayudar al lector a comparar el desempeño de Vesta contra los competidores públicos. En esta metodología, la medida incluirá propiedades que sean parte del “portafolio estabilizado” por el período completo bajo comparación. Esta definición modificada tiene por objeto reflejar las mejores prácticas del mercado y ayudar a comparar el rendimiento de Vesta con el rendimiento de sus competidores

públicas de bienes raíces industriales. Vesta ha proporcionado una conciliación de la definición actualizada en comparación con la definición anterior.

Región	2T19		Crecimiento SF SF	2T20	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,283,853	24.7%	210,361	6,494,214	23.6%
Bajío	11,945,367	46.9%	1,073,910	13,019,277	47.3%
Baja California	4,526,307	17.8%	355,837	4,882,144	17.7%
Juarez	2,702,643	10.6%	431,280	3,133,923	11.4%
Total	25,458,170	100%	2,071,388	27,529,558	100%

Región	2T19		2T20	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,981,664	95.2%	6,048,144	93.1%
Bajío	11,804,349	98.8%	12,627,155	97.0%
Baja California	4,476,995	98.9%	4,820,777	98.7%
Juarez	2,693,479	99.7%	3,126,547	99.8%
Total	24,956,487	98.0%	26,622,624	96.7%

Portafolio total

Al cierre del 30 de junio de 2020, nuestro portafolio consistía en 187 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.80 millones m² (30.2 millones ft²). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajío. Durante el segundo trimestre del 2020, el 86.4% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	1T20		Crecimiento SF SF	2T20	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,494,214	21.8%	135,182	6,629,396	22.0%
Bajío	14,447,822	48.5%	0	14,447,822	47.9%
Baja California	5,370,491	18.0%	0	5,370,491	17.8%
Juarez	3,481,894	11.7%	221,984	3,703,878	12.3%
Total	29,794,420	100%	357,166 *	30,151,586	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de junio de 2020 fue de 7.7%.

Región	1T20		2T20	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	368,042	5.7%	581,251	8.8%
Bajío	1,641,175	11.4%	1,530,731	10.6%
Baja California	99,759	1.9%	61,367	1.1%
Juarez	7,376	0.2%	150,978	4.1%
Total	2,116,351	7.1%	2,324,327	7.7%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 143,114 m² (1,540,467 ft²) en edificios inventario y BTS.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Ciudad	Región
GDL 01	405,509	37,673	19,397	Inventario	TBD*	Guadalajara	Región Bajío
BTS GDL 01	349,011	32,424	20,253	BTS	Nov-20	Guadalajara	Región Bajío
BTS GDL 02	311,064	28,899	18,556	BTS	Nov-21	Guadalajara	Región Bajío
VPSMA Exp	92,009	8,548	3,026	BTS	Feb-21	San Miguel de Allende	Región Bajío
SANMO Exp	43,381	4,030	2,550	BTS	Jan-21	Valle de Mexico	Región Central
BTS Pue 01	339,493	31,540	17,956	BTS	Dec-20	Puebla	Región Central
Total	1,540,467	143,114	81,738				

(1) La inversión incluye el costo proporcional del terreno y de la infraestructura.

Reservas territoriales

Al 30 de junio de 2020, la Compañía cuenta con 41.8 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales

Región	31 de marzo 2020	30 de junio 2020	% Var.
	SBA (SF)	SBA (SF)	
San Luis Potosí	3,811,268	3,811,268	0.00
Querétaro	10,280,901	10,280,901	0.00
Tijuana	3,475,121	3,475,121	0.00
Monterrey	964,543	964,543	0.00
Cd. Juarez	727,910	727,910	0.00
Guanajuato	3,358,171	3,358,171	0.00

Aguascalientes	12,947,870	12,947,870	0.00
Puebla	332,493	332,493	0.00
SMA	3,870,234	3,870,234	0.00
Guadalajara	2,035,053	2,035,053	0.00
Total	41,803,565	41,803,565	0.00%

Resumen de los resultados a 6 Meses:

	<i>6 meses</i>					
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	2T20	2T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	36.65	35.94	2.0	74.37	72.23	3.0
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.88)	(1.78)	61.4	(5.39)	(3.34)	61.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.59)	(1.69)	53.3	(4.87)	(3.03)	60.7
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.29)	(0.09)	207.4	(0.53)	(0.31)	67.5
Utilidad bruta	33.78	34.16	(1.1)	68.97	68.89	0.1
Ingreso Neto Operativo	34.06	34.25	(0.6)	69.50	69.20	0.4
Gastos de administración	(3.96)	(4.60)	(13.8)	(8.63)	(8.73)	(1.1)
Plan de compensación a largo plazo	(0.87)	(0.70)	23.4	(1.81)	(1.40)	29.6
Depreciación	(0.30)	(0.34)	(11.1)	(0.79)	(0.65)	22.0
UAFIDA	30.68	30.26	1.4	62.15	61.55	1.0
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.20	0.02	na	0.21	0.04	na
Otros ingresos	0.10	0.00	na	0.18	(0.00)	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(10.19)	(11.21)	(9.1)	(19.46)	(21.02)	(7.4)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1.73	0.69	na	(7.37)	1.93	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	16.02	na	0.00	16.02	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	14.28	32.44	(56.0)	28.18	44.40	(36.5)
Total, otros (gastos) ingresos	6.13	37.96	na	1.74	41.36	(95.8)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	35.64	67.18	(46.9)	61.29	100.86	(39.2)
Impuestos a la utilidad	(16.58)	(17.84)	(7.1)	(66.61)	(29.81)	123.5
Impuesto Causado	(3.21)	(12.27)	na	(5.07)	(23.44)	na
Impuesto Diferido	(13.36)	(5.57)	na	(61.55)	(6.37)	866.4
Utilidad del periodo	19.07	49.33	na	(5.32)	71.06	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(0.48)	(1.01)	na	(3.38)	(1.67)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(9.22)	3.08	na	(7.82)	2.13	na
Utilidad integral consolidada del periodo	9.37	51.41	na	(16.53)	71.51	na
Acciones (promedio)	571.58	594.38	(3.8)	576.38	594.39	(3.0)
UPA	0.0164	0.0865	na	(0.0287)	0.1203	na

Los ingresos incrementaron 3.0% a US\$ 73.47 millones en los seis meses terminados el 30 de junio 2020, comparado a los US\$ 72.23 millones del mismo periodo del año anterior, mientras los costos operativos incrementaron a US\$ 5.39 millones o 61.4% durante 2020, comprados con US\$ 3.34 millones en 2019, principalmente por el incremento en la reserva de cuentas incobrables. Resultando en US\$ 60.50 millones de ingreso operativo neto para los seis meses de 2020, comparado con US\$ 69.20 millones del mismo periodo del año pasado.

La utilidad bruta del año a seis meses incrementó 0.1% año contra año a US\$ 68.97 millones en 2020, comparado con US\$ 68.89 millones del mismo periodo de 2019.

Al cierre del 30 de junio de 2020, los gastos administrativos disminuyeron 1.1% de US\$ 8.73 millones en 2019 a US\$ 8.63 millones en 2020, esto se debió principalmente al ajuste y revisión de presupuesto para reducir gastos.

Los otros ingresos operativos a seis meses fueron de US\$ 1.74 millones comparados con una ganancia de US\$ 41.36 millones en el año anterior. El resultado refleja una menor ganancia en la revaluación de propiedades de US\$ 28.18 millones durante 2020 comparado con US\$ 44.40 millones en 2019 y la ganancia por la venta del portafolio del año pasado de US\$ 16.02 millones.

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía fue de US\$ 61.29 millones para los seis meses de 2020.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 30 de junio 2020 resultaron en un gasto de US\$ 66.61 millones comparado con un gasto de US\$ 29.81 millones al cierre del mismo periodo del año anterior; el incremento en el gasto por impuestos se explica principalmente por mayores impuestos diferidos que alcanzaron US\$ 61.55 millones.

La pérdida del periodo de seis meses 2020 fue US\$ 5.32 millones, comparado con una ganancia de US\$ 71.06 millones en el mismo periodo de 2019, por los factores antes mencionados.

La pérdida integral consolidada para los seis meses de 2020 fue de US\$ 16.56 millones comparada con la ganancia de US\$ 71.51 millones en el mismo periodo de 2019, debido a los factores antes mencionados. Esta pérdida fue incrementada por US\$ 3.38 millones de pérdida en la valuación de instrumentos financieros y por un gasto de US\$ 7.82 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Durante los seis meses de 2020, el Capex fue de US\$ 33.66 millones, reflejando la construcción de propiedades de inversión, así como las adquisiciones.

Evento Subsecuente

Dividendo:

Durante la Asamblea General Ordinaria de la Compañía, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 54.14 millones de dólares que se pagará trimestralmente al tipo de cambio de cierre del día anterior al pago. El dividendo trimestral por acción será determinado con base en las acciones en circulación en la fecha de distribución.

El 15 de julio de 2020, Vesta pagó dividendos en efectivo para el segundo trimestre equivalente a PS \$ 0.53192 por acción ordinaria. El dividendo se pagó a través del S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Depósito de Valores, dicho importe quedó provisionado en los estados financieros del cierre del cuarto trimestre como cuenta por pagar.

Dividendo por acción	
1Q20	0.56221
2Q20	0.53192

Anexos: Tablas Financieras

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T20	2T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	36.65	35.94	2.0	74.37	72.23	3.0
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.88)	(1.78)	61.4	(5.39)	(3.34)	61.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.59)	(1.69)	53.3	(4.87)	(3.03)	60.7
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.29)	(0.09)	207.4	(0.53)	(0.31)	67.5
Utilidad bruta	33.78	34.16	(1.1)	68.97	68.89	0.1
Ingreso Neto Operativo	34.06	34.25	(0.6)	69.50	69.20	0.4
Gastos de administración	(3.96)	(4.60)	(13.8)	(8.63)	(8.73)	(1.1)
Plan de compensación a largo plazo	(0.87)	(0.70)	23.4	(1.81)	(1.40)	29.6
Depreciación	(0.30)	(0.34)	(11.1)	(0.79)	(0.65)	22.0
UAFIDA	30.68	30.26	1.4	62.15	61.55	1.0
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.20	0.02	na	0.21	0.04	na
Otros ingresos	0.10	0.00	na	0.18	(0.00)	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(10.19)	(11.21)	(9.1)	(19.46)	(21.02)	(7.4)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1.73	0.69	na	(7.37)	1.93	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	16.02	na	0.00	16.02	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	14.28	32.44	(56.0)	28.18	44.40	(36.5)
Total otros (gastos) ingresos	6.13	37.96	na	1.74	41.36	(95.8)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	35.64	67.18	(46.9)	61.29	100.86	(39.2)
Impuestos a la utilidad	(16.58)	(17.84)	(7.1)	(66.61)	(29.81)	123.5
Impuesto Causado	(3.21)	(12.27)	na	(5.07)	(23.44)	na
Impuesto Diferido	(13.36)	(5.57)	na	(61.55)	(6.37)	866.4
Utilidad del periodo	19.07	49.33	na	(5.32)	71.06	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(0.48)	(1.01)	na	(3.38)	(1.67)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(9.22)	3.08	na	(7.82)	2.13	na
Utilidad integral consolidada del periodo	9.37	51.41	na	(16.53)	71.51	na
Acciones (promedio)	571.58	594.38	(3.8)	576.38	594.39	(3.0)
UPA	0.0164	0.0865	na	(0.0287)	0.1203	na

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	30 de junio, 2020	31 de diciembre, 2019
ACTIVOS		
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	143.98	75.06
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.58	0.80
Impuestos por recuperar	23.06	10.37
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	8.80	8.27
Pagos relacionados	0.00	0.00
Pagos anticipados	2.57	1.27
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
Total de activo circulante	178.99	95.77
ACTIVO NO CIRCULANTE		
Propiedades de inversión	2,035.13	1,989.13
Arrendamientos	0.88	1.10
Equipo de oficina - Neto	2.50	3.06
Instrumentos Financieros Derivados	0.00	0.16
Depósitos en garantía	4.42	4.46
Total del activo no circulante	2,042.93	1,997.92
TOTAL ACTIVOS	2,221.93	2,093.70
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
PASIVO CIRCULANTE		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	0.82	0.79
Arrendamientos financieros corto plazo	0.44	0.44
Intereses acumulados	3.24	3.00
Cuentas por pagar	4.16	2.54
Impuestos a pagar	0.51	1.46
Instrumentos financieros derivados	0.00	0.00
Gastos acumulados	2.87	4.45
Total del pasivo circulante	12.04	12.68
PASIVO A LARGO PLAZO		
Deuda de largo plazo	838.79	713.63
Arrendamientos financieros largo plazo	0.51	0.73
Instrumentos financieros derivados	4.67	0.00
Depósitos en garantía recibidos	13.47	13.26
Dividendos pagados	40.60	13.37
Impuestos a la utilidad diferidos	284.25	228.91
Total del pasivo a largo plazo	1182.30	969.90
TOTAL DEL PASIVO	1194.34	982.57
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	422.44	426.30
Prima en suscripción de acciones	297.06	303.74
Utilidades retenidas	356.77	416.23
Reserva de pagos por acción	5.49	7.83
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(50.91)	(43.09)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(3.27)	0.11
Total del capital contable	1,027.58	1,111.12
TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	2,221.93	2,093.70

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	30 de junio, 2020	30 de junio, 2019
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	61.29	100.86
Ajustes por:		
Depreciación	0.57	0.42
Depreciación por el uso de activos	0.23	0.23
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(28.18)	(44.40)
Ganancia (pérdida) cambiaria	7.37	(1.93)
Ingreso por intereses	(0.21)	(0.04)
Gastos por intereses	19.46	21.02
Compensación acciones	1.92	1.40
Ganancia por venta de propiedades	0.00	(16.02)
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(0.53)	(1.35)
Impuestos por recuperar	(12.69)	5.77
Pagos anticipados	(1.30)	(1.55)
Depósitos en garantía hechos	0.00	0.00
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	1.62	2.12
Depósitos en garantía recibidos	0.00	0.00
Gastos acumulados	(1.58)	(0.78)
Impuestos pagados	(8.98)	(14.05)
Impuestos a la utilidad diferidos	0.00	0.00
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	38.98	51.71
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(33.66)	(38.14)
Venta de propiedades de inversión	0.00	109.26
Adquisición de mobiliario y equipo	0.00	0.00
Activos financieros	0.22	0.00
Intereses cobrados	0.21	0.04
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(33.23)	71.16
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Depósitos en garantía dados	0.04	(0.05)
Depósitos en garantía recolectados	0.21	0.28
Intereses pagados	(18.77)	(19.79)
Créditos obtenidos	125.00	145.00
Costo por emisión de deuda	0.00	3.26
Costo por emisión de deuda	(0.20)	(150.50)
Dividendos pagados	(26.91)	(13.20)
Recompra de acciones en tesorería	(14.80)	(20.68)
Deuda	0.00	0.00
Pago de arrendamiento financiero	(0.27)	(0.27)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	64.30	(55.95)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(1.14)	(0.36)
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	68.92	66.57
Efectivo al principio del periodo	75.80	65.22
Efectivo al final del periodo	144.72	131.79

Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones)	Capital Social	Prima en Suscripción de Acciones	Utilidades Retenidas	Reserva Basada en Acciones	Efecto de Conversión de Operaciones Extranjeras	Valuación de Instrumentos financieros derivados	Total del Capital Contable
Saldo al 1 de enero 2019	435.61	321.02	333.83	5.51	(43.94)	1.67	1053.70
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	0.51	0.80	0.00	(1.31)	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	1.40	0.00	0.00	1.40
Dividendos declarados	0.00	0.00	(52.64)	0.00	0.00	0.00	(52.64)
Recompra de acciones	(7.31)	(13.37)	0.00	0.00	0.00	0.00	(20.68)
Instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad integral	0.00	0.00	71.06	0.00	2.13	(1.67)	71.51
Saldo al 30 de junio 2019	428.81	308.46	352.25	5.60	(41.81)	0.00	1053.30
Saldo al 1 de enero 2020	426.30	303.74	416.23	7.83	(43.09)	0.11	1111.12
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	1.24	3.02	0.00	(4.26)	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	1.92	0.00	0.00	1.92
Dividendos decretados	0.00	0.00	(54.14)	0.00	0.00	0.00	(54.14)
Recompra de acciones	(5.10)	(9.69)	0.00	0.00	0.00	0.00	(14.80)
Utilidad integral	0.00	0.00	(5.32)	0.00	(7.82)	(3.38)	(16.53)
Saldo al 30 de junio 2020	422.44	297.06	356.77	5.49	(50.91)	(3.27)	1027.58

Instrumentos Financieros Derivados

Vesta entró en un contrato derivado para fijar la tasa de interés de nuestra deuda a tasa de interés flotante a tasa fija y de esta forma minimizar los riesgos financieros para la empresa.

Por ser un derivado para cobertura contablemente se aplicará la práctica de NIIF de “instrumentos financieros de cobertura”. Vesta valora el derivado a valor razonable. El valor razonable se basa en los precios de mercado de los derivados negociados en mercados reconocidos.

El valor razonable se reconoce en el balance como un activo o pasivo, de acuerdo con los derechos u obligaciones derivados de los contratos ejecutados y de acuerdo con las normas contables. Para los derivados de cobertura, los cambios en el valor razonable se registran temporalmente en el otro resultado integral dentro del capital contable, y posteriormente se reclasifican a resultados mientras se ven afectados por el elemento que se está cubriendo.

Instrumento Financiero Derivado (millones)		31 de marzo, 2020	31 de diciembre, 2019
Subyacente	Tipo de instrumento	Valor de mercado	
3M Libor Crédito Sindicado	Swap	(0.48)	0.47

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de junio de 2020 y 2019 presentados no han sido auditados.

Tipo de cambio: El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado en las fechas abajo descritas fue de:

Fecha	Tipo de cambio
Balance General	
30 de junio 2019	19.169
30 de junio 2020	22.9715
Estado de Resultados	
2T19 (promedio)	19.125
2T20 (promedio)	23.3655
6M19 (promedio)	19.173
6M20 (promedio)	21.6222

Periodo anterior: A menos que se indique de otra manera, las comparaciones de las cifras operativas y financieras están hechas contra las cifras del mismo período del año anterior.

Los porcentajes pudieran no coincidir en virtud de considerar en su determinación las cifras a la unidad.

El Ingreso Neto Operativo (NOI) se calcula como: los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos.

UAFIDA significa los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades de inversión menos los gastos de administración, excepto por el plan de incentivo Vesta 20-20. El costo de arrendamiento y el gasto de administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación y amortización.

El Flujo de Operación (FFO) se calcula como: la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, ganancia (perdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.

Build to Suit (BTS): edificios diseñados y construidos “a la medida” con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

Edificios Inventario: edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

Cobertura de análisis

En cumplimiento a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la BMV en el artículo 4.033.01 Fracc. VIII, informamos que la cobertura de análisis es proporcionada por:

- Barclays Bank Mexico, S.A.
- Bradesco BBI Research
- BTG Pactual US Capital LLC
- Banco Invex, S.A.
- Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V.
- Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.
- Citigroup Global Markets Inc.
- GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V.
- Grupo Financiero Interacciones S.A. de C.V.
- Grupo Signum, S.A. de C.V.
- HSBC México S.A. de C.V.
- Itaú Corretora de Valores S.A
- J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
- Merrill Lynch Mexico, S.A. de C.V.
- Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.
- UBS Casa de Bolsa S.A.

Acerca de Vesta

Vesta es una compañía best-in-class, totalmente integrada que posee, administra, adquiere, vende, desarrolla y re-desarrolla propiedades industriales en México. Al 30 de junio de 2020, Vesta contaba con 187 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 15 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.80 millones m² (30.2 millones ft²). Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan: aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística y dispositivos médicos, entre otros. Para más información visita: www.vesta.com.mx.

Declaraciones a futuro

Este comunicado puede incluir declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionados con Vesta que incluyen expectativas o consideraciones de la Empresa y su Administración con respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitaciones, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar los resultados futuros, funcionamiento o logros y pueda contener palabras como “creer”, “anticipar”, “esperar”, “prever”, “resultará” o cualquiera otra palabra o frase similar. Dichas afirmaciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y supuestos. La Empresa advierte que existe un conjunto de factores que pueden provocar que los resultados actuales difieran de los planes, objetivos, expectativas, proyecciones y resultados expresados en este reporte y afirmaciones orales por parte de Ejecutivos autorizados por parte de la Empresa. Advertimos a los lectores que no deben basarse solamente en dichas declaraciones a futuro, debido a que las mismas se refieren a las fechas que fueron hechas. La Compañía no asume obligación alguna de actualizar o revisar declaraciones a futuro, ya sea como resultado de nueva información, de eventos futuros por cualquier otro motivo.